



## Beslisnota voor het college

Datum

6 november 2024

**Onderwerp**

Startnotities gebiedsprocessen Stadsbroek en IJsselvizier

Versienummer

2

**Portefeuillehouder**

Gerdien Rots / Anja Roelfs

**Samenvatting**

In februari 2024 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om een voorstel uit te werken hoe er invulling wordt gegeven aan richtinggevende uitspraken voor Stadsbroek en IJsselvizier (vastgesteld 13 februari 2024). Er is een aanpak uitgewerkt in twee startnotities – zoals het college dit heeft afgesproken in de Routekaart Gebiedsontwikkelingen.

Stadsbroek heeft de potentie om hét klimaatbestendige parklandschap van de regio Zwolle te worden. Een project waarmee het college kan laten zien hoe ontwikkeling van Zwolle in een klimaatbestendige delta mogelijk is. Natuurontwikkeling, recreatie, woningbouw smelten samen tot een landschap waar de inwoners van Zwolle trots op zijn en dagelijks willen verblijven. Het is een landschap dat beleefd wordt, dat gebruikt wordt om tot rust te komen en waar zowel mens als dier zich thuis voelen. Met het vaststellen van de startnotitie voor Stadsbroek met als doel een gebiedsvisie op te stellen, zet de gemeente Zwolle de eerste stap om dit gebied in de komende jaren integraal te ontwikkelen.

Voor IJsselvizier is ook een startnotitie opgesteld waarin is beschreven hoe we komen tot een Landschapsontwikkelplan voor IJsselvizier. In de startnotitie is beschreven welke doelstelling en scope wij hanteren en welke kaders van toepassing zijn. Vanwege prioritering met betrekking tot financiën, capaciteit en bijdrage aan de woningbouwopgave, stellen we voor om voorlopig geen vervolg te geven aan het gebiedsproces IJsselvizier, maar dit in 2025 te heroverwegen.

**Financiële gevolgen**

Betreft doel

611 Omgevingsvisie als leidende agenda

Begroting wijzigen

Ja

Budgetnummer

54001253

**Bijlagen**

1. Startnotitie Gebiedsproces Stadsbroek
2. Startnotitie Gebiedsproces IJsselvizier

**Openbaarheid**

Openbaar



Geheim

**Ontwerp besluit**

Het college besluit:



Datum 6 november 2024

1. Kennis te nemen van de startnotitie Stadsbroek en deze ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad met bijgaand raadsvoorstel
2. De gemeenteraad te verzoeken een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor Stadsbroek ter hoogte van €361.000 en dit te dekken vanuit de Reserve incidentele middelen
3. Kennis te nemen van de startnotitie IJsselvizier en deze ter kennisneming aan te bieden aan de gemeenteraad met bijgaand raadsvoorstel
4. Nog geen vervolg te geven aan het gebiedsproces IJsselvizier in 2025, maar in het kader van de begroting 2026 te besluiten over het wel/niet opstellen van het landschapsontwikkelplan voor IJsselvizier

**Collegebesluit d.d.:**

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum

6 november 2024

## Inleiding

Dit voorstel heeft betrekking op de toekomstige ontwikkeling van de gebieden Stadsbroek en IJsselvizier. In februari 2024 heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven om een voorstel uit te werken hoe het college deze gebiedsprocessen op gaat pakken en invulling gaat geven aan de richtinggevende uitspraken. Wij hebben deze aanpak uitgewerkt in twee startnotities – zoals we dit hebben afgesproken in de Routekaart Gebiedsontwikkelingen.

In het kader van prioritering van alle projecten waarmee wij aan de slag zijn binnen de stad Zwolle, is ambtelijk gesproken over de prioriteiten van deze twee projecten. Hierbij stellen wij aan het college voor om met Stadsbroek proactief het gebiedsproces verder te vervolgen om te komen tot een gebiedsvisie zoals in de startnotitie wordt voorgesteld. Een en ander met een duidelijke financiële doelstelling.

Voor IJsselvizier stellen wij voor om dit project voorlopig niet op te pakken. Wel stellen wij voor om de startnotitie vast te stellen. Hiermee geeft u deels invulling aan de opdracht van de gemeenteraad. Tegelijk stellen we het proactief oppakken van het gebiedsproces uit. In het najaar 2025 kan opnieuw afgewogen worden of het gebiedsproces opgepakt wordt.

## Kader

De gebiedsprocessen Stadsbroek en IJsselvizier zijn een vervolg op besluitvorming over [Richtinggevende uitspraken](#) die door de gemeenteraad op 13 februari 2024 zijn vastgesteld. Hiermee geven wij vervolg aan de verkenningsfase zoals deze is beschreven in de Omgevingsvisie '[Ons Zwolle van Morgen](#)', die op 13 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

## Beoogd effect

Met beide startnotities geven wij aan hoe wij vervolg willen geven aan de opdracht van de gemeenteraad. Het beoogde effect is het nemen van een besluit om het gebiedsproces op te starten om te komen tot een gebiedsvisie danwel landschapsontwikkelplan. Een en ander zoals in de startnotities is uitgewerkt.

## Argumenten

### *1.1 De startnotitie Stadsbroek beschrijft op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de opdracht van de gemeenteraad om tot een gebiedsvisie voor Stadsbroek te komen*

De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven een voorstel te doen hoe te komen tot een gebiedsvisie voor Stadsbroek. Ter invulling daarvan is bijgaande startnotitie opgesteld waarin de doelstelling, de scope, de kaders en de aanpak is beschreven hoe te komen tot een gebiedsvisie. Het vaststellen van een startnotitie is een bevoegdheid van de gemeenteraad zoals wij dat hebben vastgelegd in de Routekaart gebiedsontwikkeling. Met bijgaand raadsvoorstel kunt u deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.

### *1.2 Prioriteit aanwezig om met Stadsbroek aan de slag te gaan. Voor IJsselvizier wordt voorgesteld dit voorlopig uit te stellen*

Wij adviseren het college prioriteit te geven aan het gebiedsproces Stadsbroek. De noodzaak voor Stadsbroek is benadrukt en er is ruimte in de organisatie om dit proces op te pakken onder de voorwaarde van een tenminste kostenneutrale ontwikkeling.

### *1.3 De startnotitie is een eerste stap om te komen tot een gebiedsvisie volgens de routekaart*



Datum

6 november 2024

In de [Routekaart Gebiedsontwikkelingen](#) is afgesproken dat het college een startnotitie ter besluitvorming aan de raad voorlegt waarin wij aangeven hoe wij dit proces gaan vormgeven. Voor de fasering en aanpak volgen wij de routekaart.

*1.4 Wij stellen nog geen intentieafspraken vast met grondeigenaren omdat er op dit moment nog onvoldoende duidelijk is over de ruimtelijke koers voor dit gebied*

Wij hebben de [Routekaart Gebiedsontwikkeling](#) als leidraad voor onze aanpak gehanteerd. In deze routekaart is opgenomen dat bij de startnotitie een Intentieovereenkomst (IOK) met grondeigenaren wordt afgesloten. Op dit moment is er nog onvoldoende duidelijk over de ruimtelijke koers om tot bruikbare intentieafspraken te komen. Daarom gaan wij bij het vaststellen van een voorkeursvariant, over tot het vastleggen van intentieafspraken met betreffende grondeigenaren waarmee een samenwerking nodig is om de voorkeursvariant verder uit te werken tot een gebiedsvisie. Dit is een afwijking ten opzichte van de routekaart gebiedsontwikkelingen. De grondeigenaren stellen wij hiervan op de hoogte via een brief.

*1.5 Met de variantenstudie geven we ruimte om op gebiedsniveau een afweging te maken hoe de toekomstige ontwikkeling van Zwolle in dit gebied vorm kan krijgen*

De richtinggevende uitspraken zijn opgesteld op basis van een participatieproces en op basis van de opgaven zoals deze uit het beleid van de gemeente of andere overheden zijn af te leiden. Soms komen de wensen en het beleid overeen. Soms ook niet. In de richtinggevende uitspraken zijn nog geen expliciete keuzes gemaakt. Een mix van functies ligt voor de hand, mede vanwege de grootte van het gebied waar de gebiedsvisie over gaat (ca. 140 hectare). Maar welke keuze de beste is, is niet gelijk op voorhand te zeggen. Met het uitwerken van een aantal varianten zetten we een eerste stap tot het maken van deze keuzes. Want, het ontwikkelen van varianten die scherp van elkaar verschillen, helpt om keuzes expliciet te maken. Met het kiezen van een voorkeursvariant bepalen we een richting voor de op te stellen gebiedsvisie en kunnen we met grondeigenaren in het gebied intentieafspraken vastleggen om te komen tot een uitgewerkte gebiedsvisie.

*1.6 Wij willen met de gebiedsvisie invulling geven aan de ambitie van Zwolle om een aantrekkelijke stad te zijn in een klimaatadaptieve delta*

Gemeente Zwolle heeft, in afstemming met de regio, een verstedelijkingsstrategie opgesteld. Deze strategie voorziet in een kader waarbinnen de stad Zwolle zich verder ontwikkelt in een klimaatadaptieve delta. In een gebied als Stadsbroek kunnen we laten zien hoe wij dit voor ons zien. Wat betekent dit op het gebied van woningbouw in een klimaatadaptieve delta, of voor recreatieve voorzieningen, of natuur? En vooral, hoe gaan deze verschillende functies hand in hand zodat het gebied voor de bewoners van Zwolle een prettig uitloophet gebied blijft. Wij willen dat Stadsbroek zich ontwikkelt tot een icoon voor Zwolle in een klimaatadaptieve delta.

*1.7 De opgaven op het gebied van groen en recreatie, natuur, sport en wonen zijn bepalend voor de invulling van het gebied Stadsbroek*

Uit de verkenningsfase is gebleken dat de functies groen en recreatie, natuur, sport en wonen belangrijke functies zijn voor het gebied. In de tussentijd is het groen en recreatiebeleid door het college en de gemeenteraad vastgesteld en daarmee een belangrijke beleidsopgave voor dit gebied. Ook voeren wij een onderzoek uit naar de beste locatie voor enkele recreatieve functies zoals een wielervedbaan of een evenementenlocatie. Het gebied Stadsbroek is onderdeel van dit onderzoek.



Datum

6 november 2024

Wanneer het college de uitkomsten van het onderzoek overneemt en heeft vastgesteld, werken we dit verder uit in de gebiedsvisie.

### *1.8 Stadsbroek kan een bijdrage aan de woningbouwopgave van Zwolle leveren*

Het gebied Stadsbroek is voor een groot deel in eigendom van gemeente Zwolle. Het deel ten zuiden van de Ruimzichtweg is voor ruim 80% in eigendom van de gemeente. Hiermee heeft de gemeente eigen gronden ter beschikking waarmee wij een bijdrage kunnen leveren aan onze beleidsopgave, ook op het gebied van wonen. Zoals in de richtinggevende uitspraken is geformuleerd, richten wij ons bij het toevoegen van woningbouw qua typologie op unieke verschijningsvormen voor Zwolle. Denk hierbij aan volledig klimaatneutrale woningen en/of woningen van biobased materialen en/of woningen die passen in een natte omgeving (op palen, drijvend, etc.). Het bieden van experimenteerruimte kan hierbij behulpzaam zijn (contractvormen, ruimtelijke regels, samenwerkingsvormen). Bij de varianten brengen we in kaart welk programma mogelijk is (aantallen en doelgroepen), passend bij de betreffende variant.

### *2 Om vervolg te geven aan het gebiedsproces Stadsbroek is een voorbereidingskrediet nodig*

Voor de variantenstudie, de inhoudelijke onderzoeken, het opstellen van de gebiedsvisie, de communicatie en participatie, en de begeleiding hiervan door de ambtelijke organisatie is een kostenraming opgesteld. De kosten voor de fase van vaststelling startnotitie tot en met vaststelling gebiedsvisie, zijn geraamd op €361.000 waarvoor een krediet nodig is.

### *3 De startnotitie IJsselvizier beschrijft op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de opdracht van de gemeenteraad om tot een Landschapsontwikkelplan (LOP) voor IJsselvizier te komen*

De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven een voorstel te doen hoe te komen tot een Landschapsontwikkelplan voor IJsselvizier. Ter invulling daarvan is bijgaande startnotitie opgesteld waarin de doelstelling, de scope, de kaders en de aanpak is beschreven hoe te komen tot een gebiedsvisie. De startnotitie geeft aan hoe we het vervolg willen vormgeven.

Omdat het project al een achtergrond kent, er veel door inwoners en partijen is meegedacht in de eerdere participatiefase en omdat er inspanningen zijn geleverd om tot de startnotitie te komen, adviseren wij om de opgestelde startnotitie ter kennisneming aan de gemeenteraad aan te bieden. Vaststelling door de gemeenteraad is op dit moment niet nodig, omdat er geen direct vervolg aan wordt gegeven. Wanneer er later door het college besloten wordt om het gebiedsproces wel te starten, heeft de startnotitie een update nodig en kan deze ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

### *4.1 Vanwege gebrek aan prioriteit geven we vooralsnog geen vervolg aan het gebiedsproces IJsselvizier*

Binnen de gemeente Zwolle wordt gewerkt aan tal van ontwikkelingen en gebiedsprocessen. Dit vraagt om stedelijke regie waarin keuzes worden gemaakt waar we wel en waar we niet op in willen zetten. Het college geeft daarbij prioriteit aan trajecten waar een directe bijdrage geleverd kan worden aan de woonopgave. In dit kader zijn er prioriteiten gesteld (zie ook de prioriteringsgesprekken in het kader van de Strategische Investerings Agenda (SIA)) waar we geld aan willen besteden en waar niet. Het opstellen van een landschapsontwikkelplan levert geen directe ontwikkelmogelijkheden voor wonen op, behalve een ruimtelijk afwegingskader voor kleinschalige ontwikkelingen op de erven van particulieren. Deze laatste ontwikkelingen kunnen ook op een andere wijze beoordeeld worden (via het NRI-proces).



Datum

6 november 2024

Bovendien gaat het om kosten die niet allemaal te verhalen zijn en deels door de gemeente gedekt moeten worden.

Daarnaast moet ook de organisatie keuzes maken waar de (soms beperkte) capaciteit op ingezet wordt. Deze drie onderdelen afwegende (bijdrage woonopgave via inzet eigen gronden, besteding financiën, capaciteit) adviseren wij het college voorlopig geen vervolg te geven aan de opgave zoals in de startnotitie IJsselvizier is weergegeven. In het najaar van 2025 kan dit – mede in het licht van de gesprekken over begroting 2026 – opnieuw beoordeeld worden.

Het vaststellen van de startnotitie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Wij adviseren om deze startnotitie pas ter vaststelling aan de raad voor te leggen wanneer het college besloten heeft (via een besluit of via de begroting 2026) hier vervolg aan te geven.

#### *4.2 Het besluit om voorlopig geen vervolg te geven aan IJsselvizier heeft gevolgen*

Tijdens het participatieproces en de gesprekken met belangrijke partijen in het gebied, waaronder grondeigenaren, zijn een aantal belangen naar voren gekomen die van belang zijn om te benoemen bij dit besluit.

##### *a. Agrarisch gebruik gemeentelijke gronden in het gebied*

De gemeentelijke gronden in (en nabij) het gebied worden verpacht. Hiervoor gelden kortlopende pachtcontracten. Bij een besluit over het voorlopig niet uitwerken van een landschapsontwikkelplan, verdient het de overweging om deze gronden voor langere periode in pacht uit te geven om daarmee de huidige gebruikers meer zekerheid te geven over de beschikking over deze gronden. Van een ontwikkeling van deze gronden is op korte termijn geen sprake. Wij gaan hierover in gesprek met de pachter(s).

##### *b. Voorlopig geen onderzoek naar eventuele mogelijkheden voor woningbouw in de driehoek Hasselterweg – Scholtensteeg – Zalkerdijk*

In de richtinggevende uitspraken is aangegeven dat er een onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw in de genoemde driehoek (ca. 19 hectare). Vanwege de aanwezige geluidsbelasting van de Hasselterweg en de te verwachten maatregelen om dit te beperken, is een onderzoek naar ruimtelijke en financiële haalbaarheid cruciaal om te bepalen óf en hoeveel woningen daar mogelijk zijn. Voorlopig geven wij als gemeente hier geen invulling aan. Het gaat hier om gronden die in bezit zijn van gemeente Zwolle (ca. 8 hectare) en van een private grondeigenaar (ca. 11 hectare). Wij hebben aan de grondeigenaar aangegeven dat voor het onderzoek een goede ruimtelijke afweging noodzakelijk is (hiervoor is het beoogde landschapsontwikkelplan onder andere bedoeld).

##### *c. Beleidsontwikkeling gebiedsgerichte aanpak voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

Samen met de provincie Overijssel spreken wij over de wens om beleid te ontwikkelen op het gebied van KGO waar we zoeken naar een gebiedsgerichte aanpak, in plaats van een locatiegerichte aanpak. De beleidsontwikkeling zetten wij door en het gebied IJsselvizier kan daar wat ons betreft in meegenomen worden, in samenhang met het gebied Vreugderijkerwaard / Spoolde. Het initiatief hiervoor ligt bij de provincie Overijssel en wij sluiten daar op aan. Het landschapsontwikkelplan had hiervoor een concreet instrument kunnen zijn om dit vorm te geven.

##### *d. Pilot Zalkerdijk 26a*



Datum

6 november 2024

In de afgelopen periode is met de eigenaar van Zalkerdijk 26a afgesproken een pilot te doorlopen om te verkennen of een andere toepassing van het KGO beleid mogelijk is voor deze erfontwikkeling. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten. Volgens het huidige beleid is een erfontwikkeling met meerdere woningen daar niet mogelijk. Met een flexibelere toepassing van beleid – in goede afstemming met de provincie – lijken hier wel mogelijkheden voor te ontstaan. Echter, is het daarbij van belang om dit ruimtelijk goed af te wegen. Het landschapsontwikkelpplan is in de overeenkomst benoemd als een belangrijk instrument om die afweging te maken, maar is daarvoor geen harde randvoorwaarde. Deze pilot blijven wij uitvoeren en nemen de lessen mee in onze beleidsontwikkeling.

### **Alternatieve mogelijkheden**

Met het vaststellen van beide startnotities geeft u vervolg aan de opdracht van de gemeenteraad om een voorstel te doen voor het doorlopen van een gebiedsproces voor de genoemde projecten en daarin regie te nemen.

Voor Stadsbroek gelden de volgende alternatieve mogelijkheden:

- Naast de voorgestelde aanpak zoals in de startnotitie Stadsbroek is opgenomen, is er naar ons idee een alternatieve mogelijkheid om tot een gebiedsvisie te komen, namelijk door dit te laten opstellen door de grondeigenaren. De gemeente Zwolle kan de gronden die in bezit zijn van de gemeente, verkopen aan een marktpartij (of marktpartijen) en deze partij(en) vragen om een gebiedsvisie op te stellen. Dit zou als voordeel hebben dat de kosten bij die betreffende marktpartij(en) liggen. Wij kiezen hier niet voor, omdat wij eraan hechten om zelf regie te nemen bij de invulling en ontwikkeling van dit gebied. Bovendien is het grootste gedeelte van de gronden op dit moment in eigendom van gemeente Zwolle. Daarmee ligt het voor de hand dat de gemeente regie neemt in dit proces.
- Voor Stadsbroek is het een alternatief om voorlopig geen uitvoering te geven aan de startnotitie. Omdat de gemeente Zwolle zelf veel grond in het gebied heeft, de gronden ingezet kunnen worden voor de stadsbrede opgaven (bijv. natuurontwikkeling, groen en recreatiebeleid of wonen) ligt het voor de hand om hier actief vervolg aan te geven.

Voor IJsselvizier maken wij de keuze om niet in 2025 hier vervolg aan te geven vanwege financiële en organisatorische redenen. Het landschapsontwikkelpplan geeft niet een directe bijdrage aan de stadsbrede opgaven (bijvoorbeeld wonen). Wel kunnen er ontwikkelingen uit voort komen die een bijdrage leveren.

Er is een alternatief voor het voorstel om in 2025 tot een heroverweging van de aanpak te komen, namelijk:

- Gelijk vervolg geven aan de startnotitie en aan de gemeenteraad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van €238.000,- voor het opstellen van het Landschapsontwikkelpplan. De begroting 2025 is reeds in voorbereiding en wordt naar verwachting dit najaar vastgesteld. Daaraan ten grondslag liggen keuzes om met bepaalde beleidsontwikkelingen wel aan de slag te gaan en andere ontwikkelingen niet. Een besluit om toch met het LOP aan de slag te gaan, levert een her-prioritering van ander opgaven op. Daarom is deze keuze niet gewenst.
- Voor het onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw in de genoemde driehoek Hasselterweg – Scholtensteeg – Zalkerdijk, is het mogelijk om het initiatief over te laten aan de betreffende grondeigenaar. Ook dan geldt dat er een afweging nodig is in relatie tot de



Datum

6 november 2024

ruimtelijke haalbaarheid, bijdrage woonopgave, financiële haalbaarheid en de inzet van gemeentelijke middelen (geld en capaciteit).

**Maatschappelijk draagvlak & participatie**

De definitieve richtinggevende uitspraken (februari 2024) zijn tot stand gekomen in een intensief participatieproces. Er zijn gesprekken gevoerd met agrariërs, gebruikers, grondeigenaren, omwonenden en belangenorganisaties in verschillende samenstellingen en op verschillende momenten. Sinds het begin van het traject zijn er diverse nieuwsbrieven aan geïnteresseerden uitgegaan waarmee zij op de hoogte zijn gehouden van de verschillende stappen die zijn gezet in dit proces.

Tijdens het opstellen van de startnotities voor zowel IJsselvizier als Stadsbroek is gesproken met grondeigenaren en wijkverenigingen.

Voor het vervolg voor Stadsbroek stellen wij een communicatie en participatieplan op. Uitgangspunten en doelstellingen zijn opgenomen in de startnotitie. In dat plan geven wij aan welke wijze In dat plan geven wij aan op welke wijze wij communiceren over de vervolgaanpak van het project en welke communicatiemiddelen wij daarbij inzetten. Hetzelfde geldt voor de participatie van inwoners, belangengroepen en gebiedspartijen.

In het geval van IJsselvizier stellen wij de grondeigenaren en de wijkvereniging persoonlijk op hoogte van uw besluit om voorlopig geen vervolg te geven aan het gebiedsproces. Voor het overige melden wij in de nieuwsbrief dat we voorlopig geen vervolg geven aan het gebiedsproces IJsselvizier.

**Communicatie**

Met betrekking tot de besluitvorming over de startnotities, stellen wij de betrokken grondeigenaren op de hoogte van de genomen besluiten. Alle geïnteresseerden die zich hebben aangemeld voor een nieuwsbrief (ca. 1.000 abonnees), brengen wij via een nieuwe editie van de nieuwsbrief op de hoogte van de besluitvorming.

**Financiën**

Om uitvoering te geven aan de startnotitie Stadsbroek (voor de fase tot en met vaststelling van de gebiedsvisie) is een plankostenraming gemaakt en is een krediet nodig van € 361.000. Het voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de reserve incidentele middelen.

Op basis van verschillende onderzoeken en uitwerkingen die nog moeten plaatsvinden in de volgende planfase kunnen de financiële gevolgen van de locatieontwikkeling worden bepaald. Dit vraagt om het uitwerken van een integrale (financiële) businesscase parallel aan de uitwerking van de gebiedsvisie. Dit wordt te zijner tijd integraal ter besluitvorming voorgelegd bij de vast te stellen gebiedsvisie.

Gezien de beperkte financiële begrotingsruimte en de onzekere financiële toekomst, adviseren wij het college het uitgangspunt te hanteren dat de uiteindelijke gebiedsvisie Stadsbroek een (financieel) sluitende businesscase kent. Dit betekent dat voor de benodigde investeringen de beschikbare dekkingsmiddelen toereikend zijn. In de vervolgfase werken wij dit uit. Met dit kader wordt in de toekomst geen aanspraak gedaan op de reserve incidentele middelen.





Datum

6 november 2024

Voor IJsselvizier zijn er op dit moment geen financiële gevolgen. Een besluit over het eventueel vervolg geven aan het gebiedsproces conform de startnotitie wordt opnieuw overwogen in de voorbereiding van de begroting 2026. Dan vindt een financiële afweging plaats in relatie tot andere beleidsvoornemens.

**Risico's**

Voor de gebiedsontwikkeling Stadsbroek voeren wij twee keer per jaar een risicoanalyse uit. Mogelijke risico's worden hier centraal in meegenomen.

Een risico binnen Stadsbroek betreft de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling en het sluitend krijgen van de gehele businesscase. Tijdens het opstellen en uitwerken van de gebiedsvisie zal worden meegerekend zodat inzicht ontstaat in de haalbaarheid en eventuele onrendabele delen. Op voorhand weten we dat de kans aanwezig is dat er een variant is (of meerdere varianten zijn) waar niet of nauwelijks kostendragers worden gerealiseerd (lees woningen in het gebied). Het risico is aanwezig dat een genoemde variant zonder woningbouw, bij gebrek aan alternatieve dekkingsmiddelen, daardoor niet realiseerbaar is.

Het voorlopig uitstellen van het gebiedsproces IJsselvizier heeft mogelijk tot gevolg dat er zich in de komende periode ruimtelijke initiatieven voordoen die alsnog behandeld moeten worden door de gemeente. Dit vraagt alsnog capaciteit en inzet van de organisatie.

Voor de inhoudelijke beoordeling hanteren we het huidige ruimtelijk beleid en gebruiken we de Richtinggevende Uitspraken om tot besluiten over de initiatieven te komen.

**Vervolg**

De eerste vervolgstappen voor Stadsbroek die wij zetten nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de startnotitie, zijn de volgende:

- Opstellen communicatie- en participatieplan (kwartaal 4, 2024)
- Contracteren van een landschapsbureau dat op basis van een variantenstudie uiteindelijk de gebiedsvisie gaat opstellen (kwartaal 4, 2024)
- De variantenstudie wordt aan de inwoners van de stad Zwolle voorgelegd, en opvolgend opiniërend aan de gemeenteraad (kwartaal 1 en 2, 2025)
- Op basis van de participatie, stelt het college een voorkeursvariant vast en stellen we intentieafspraken vast met de betreffende grondeigenaren die nodig zijn om de betreffende variant te kunnen uitwerken (kwartaal 2, 2025)
- Na vaststelling van de voorkeursvariant werken wij deze uit tot een gebiedsvisie (kwartaal 2 en 3 2025) en leggen deze vervolgens ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad

**Openbaarheid**

Dit voorstel en de bijlagen zijn openbaar.